

平成 30 年度第 2 回 海老名市景観審議会 議事録

開催日時等	平成 30 年 5 月 21 日（月） 10：00～11：10 於 市役所 3 階 政策審議室		
議案	<p>1 海老名市景観計画区域内における行為の届出の景観形成基準への適合について（諮問）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小田急不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社による建築物の新築、特定照明の設置 <p>2 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 30 年度第 1 回海老名市景観審議会の事業者対応報告 		
出席委員 ◎会長 ○副会長	◎飯塚 孝	○加藤 晃	遠藤 新
	坪井 教一	酒井 道子	青木 莊一
	委員 7 名中 6 名出席		
公開の可否	公 開	傍聴者数	0 人
事務局	理事兼まちづくり部長	武石 昌明	まちづくり部次長 渋谷 明美
	都市計画課長	江下 裕隆	都市計画課主幹 濱田 望
	都市計画課都市政策係長	佐々木 良一	都市計画課主査 見富 基裕
	都市計画課主任主事	小柴 賢明	
その他関係者	<ul style="list-style-type: none"> ・小田急不動産株式会社 ・株式会社 アール・アイ・エー ・三井住友建設株式会社 		
議事経過	<ul style="list-style-type: none"> ・海老名市景観計画区域内における行為の届出の景観形成基準への適合について（諮問） <p>1 小田急不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社による建築物の新築、特定照明の設置（海老名市めぐみ町 512 番 12）</p> <p>結論：平成 30 年 5 月 21 日付け海都計発第 7 号で諮問のありました標記の件について、海老名市景観推進計画に基づく景観形成基準への適合を認めます。</p> <p>なお、以下の項目を意見として申し添えます。</p> <p>（1）緑道側のフェンス設置の必要性について再度検討すること</p> <p>以上</p>		

開 会

会長

それでは議事に入ります。

市長から「海老名市景観計画区域における行為の届出の景観形成基準の適合について」ということで、建築物の新築行為に関する諮問をいただいております。諮問事項について、事務局から説明願います。

事務局

小田急不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社による建築物の新築の届出について、概要を説明させていただきます。

今回は階数が 15 階を超えるため、景観審議会の審議案件に該当します。

- ・ 建築物の概要の説明
- ・ 建築の場所及び地区指定の確認
- ・ 届出地点の状況を写真等で確認
- ・ 市と事業者の事前協議の概要説明

事務局からの説明は以上となります。ここで、議長である、会長にお尋ねします。本届出にかかる事業の詳細について、事業者から説明をいたします。事業者を入室させてよろしいでしょうか。

会長

事業者の入室を認めます。

(事業者入室)

会長

それでは、自己紹介後、本事業にかかる景観の届出内容について説明をお願いします。

(事業者 各自己紹介)

事業者

本件の計画概要について説明します。昨年の 1 棟目に続き、今回は 2 棟目になります。駅間区域全体として開発を行っており、昨年はコンビニやビナガーデンズテラスもオープンし、賑わいが出てきています。2025 年の全体完成に向けて、順次事業を行っていきます。

また、昨年の 1 棟目の審議会で、マンションの投資目的購入による管理

の問題が発生する懸念をいただきましたが、現在のところ購入は居住目的のものであり、心配していた投資家による購入はほとんどありません。

続いて以下について詳細を説明

- ・ 建築物の概要
- ・ デザインコンセプト（段丘都市、都市デザインイメージ）
- ・ 建物デザイン構成

会長 説明が終わりました。事実確認、事業内容等についての、ご質問、ご意見があればお願いします。審議については、事業者退室後行います。

事務局 屋上に設置する特定照明についてですが、夜間のモニュメントとするイメージでしょうか。点灯時間はどれくらいでしょうか。

事業者 今後建築予定のオフィス棟等も含めた地区全体で、統一感のあるスカイラインを表現するものです。昼間は庇形状で表現し、夜間は照明のライトアップで表現します。点灯時間は日暮れから夜間の予定です。

事務局 地区全体ということであれば、今後も段丘都市のイメージでまちづくりを行っていくのでしょうか。また照明はどのようなものを設置しますか。

事業者 そのとおりです。スカイラインの表現は地区内の中高層建築物で行っていきます。照明は庇に反射させることでぼかして見せるイメージです。暖色系の温かみのある色とする予定です。

委員A 光のラインはどれくらいの幅（高さ）となるのでしょうか。

事業者 反射板の角度をあまり付けないので、細めのラインとなる予定です。

委員B 近くを歩いている人から見た景観についてですが、植栽は多数計画されていて良いと思いますが、それがどう見えてくるかが重要です。居住者以外の一般の方は文化会館との間の緑道、センタープロムナード、玄関側の歩道からの三箇所から見えるものと考えて良いですか。

事業者 基本はオープンですので、敷地内に入ることもできます。センタープロムナードは自由通路から繋ぐものなので、私有地ですが、一般の方も流

れてくると思われます。1棟目のマンション販売時にもその説明はしてあります。

委員B 緑道側にフェンスの計画がありますが、そこがどうなっているのか確認させてください。いきなりフェンスという形ではなく、通路とフェンスの間に緑地は入るのでしょうか。また、樹種の並びは単調にならないようにした方が良くと思います。

事業者 敷地境界にフェンスを設置しますが、手前に緑の帯を入れますので、緩和剤のようになると思います。樹種については四季を感じられるようにしています。

委員B 歩道の近くに高圧キャビネットがありますが、人の目に入りにくいようにしていただければと思います。

事業者 高圧キャビネットは植栽で隠れるようにする予定です。

委員A 樹種が多いのは良いと思いますが、立体駐車場部分の緑化はこれで十分なのでしょうか。

事業者 駐車場はプランターを設置することで、壁面に蔦を這わせて壁面緑化をする予定です。

委員C 緑道は市の所有でしょうか。

事務局 そのとおりです。

センタープロムナードと緑道の接続については、市と事業者で景観に配慮しながら今後も協議していく予定です。

事務局 水景について、深さはどの程度でしょうか。水の循環はありますか。また、子どもは入れるのでしょうか。

事業者 深さは10～30cm程度です。水は循環させます。子どもについては柵を設けて入りやすくし、注意書きも設置する予定です。

会長 他に質問がないようでしたら、事業者は退室願います。

(事業者退室)

会長 事務局から景観形成基準との適合について事前の確認状況の報告をお願いします。

(事務局から景観チェックシートを用いて、景観形成基準との適合について報告)

会長 ご指摘やご意見があればお願いします。

委員A 駐車場棟の壁面緑化について、一種類は寂しいと思います。一番見える所だと思いますので、少し工夫があると良いのですが。

委員B 蔦も良いですが、土を入れるタイプもあると思います。長期的にみて、みすぼらしくならないようなものが良いと思います。

緑道側のフェンスについてですが、これは必要でしょうか。敷地がオープンである中で、フェンスに機能性を感じませんのもったいないと思います。高さを下げることも考えられると思います。

事務局 管理面もありますので、市と事業者で協議します。

委員B 両側をフェンスで挟まれると裏道のようなイメージとなってしまいます。事業者と緑道管理者が共通意識を持つことが大切だと思います。

委員A 緑道はきれいに整備されていますので、センタープロムナードと繋がる
と表の顔になり得ると思います。

会長 今、出ました要望は事業者に伝えることはできますね。

事務局 はい、お伝えして協議します。

会長 それでは、お諮りします。

「小田急不動産株式会社、三菱地所レジデンス株式会社による建築物の新築」については、景観形成基準に適合しているということでご異議ございませんか。

各委員 異議無し

会長 それでは答申書につきましては、会長にご一任いただき、副会長と相談の上、作成したいと思いますが、何かご意見はありますか。

各委員

異議無し

会長

ありがとうございます。ご異議ありませんので、そのような形で市長に答申させていただきます。

続いて、「その他」は何かありますか。

事務局

平成30年度第1回景観審議会にてご審議いただきました、「株式会社タウンライトによる建築物の新築」について1点報告いたします。当初、新規緑地は芝張りのみの計画でしたが、審議会からご意見をいただき、事業者と交渉しました結果、10本程度ですが、中木を植えていただけることになりました。

委員C

ディスプレイ看板の設置についてはいかがでしょうか。

事務局

看板につきましては、屋外広告物条例に基づく申請の中で協議していくこととなります。

会長

それでは、以上で終了いたします。

審議会の円滑な進行に、ご協力をいただきまして、ありがとうございます。進行を事務局にお返しします。

閉会

事務局

会長、ありがとうございました。

それでは、これをもちまして、本日の景観審議会を閉会とさせていただきます。長時間に渡り、慎重なご審議をいただき、ありがとうございました。